FRC 3. 20061 2006b1

CORPS LÉGISLATIF.

CONSEIL DES ANCIENS.

Case FRC 12225

RAPPORT

FAIT

PAR LEBRUN,

Séance du 21 Fructidor, an IV.

REPRÉSENTANS DU PEUPLE,

Il est pressant d'assurer aux propriétaires de maisons le revenu qu'ils ont dû s'en promettre, & au trésor public la contribution que ces immeubles doivent supporter :

Ainsi est conçu le motif de la déclaration d'urgence qui

précède la résolution que vous avez renvoyée à notre examen ; il n'en est point de plus légitime, & il ne pouvoit être exprimé avec plus de précision.

Votre commission vous propose de le reconnoître & d'adopter l'urgence.

CITOYENS-REPRÉSENTANS,

Vous avez ramené aux valeurs réelles presque toutes les transactions des citoyens.

Vous avez fixé en valeurs réelles la plus forte partie des contributions publiques.

Les maisons seules encore soumises à l'empire des valeurs nominales ne donnent à un grand nombre de propriétaires que des revenus fictifs, & au trésor public que des contributions sans réalité.

Il faut donc rappeler dans cette partie la foi des transactions, & rétablir l'équilibre des fortunes.

C'est là peut-être que subsistent encore les conditions les plus inégales.

Ici c'est un bail consenti avant la révolution ou dans les premières époques de la révolution, quand l'assignat étoit soutenu par la confiance au pair du numéraire, ou qu'il y étoit rappelé par le terrible levier du *maximum*.

Le propriétaire ne reçoit encore que des mandats valeur nominale, ou n'obtient qu'à titre de grace une misérable indemnité.

Là ce sont des baux d'une époque plus récente, d'une époque où déja la défiance avoit dégradé le papier national;

Une partie de ces baux a été encore posée sur les anciennes bases.

Dans d'autres l'imagination des parties contractantes croyoit avoir déterminé les dernières limites de la dépréciation, & c'étoit en-deçà de ces limites qu'elle avoit fixé

prix des loyers ; mais bientôt un discrédit accéléré franchit ces limites imaginaires, trompa les calculs de la prévoyance & laissa le propriétaire sans revenu.

Ailleurs on avoit stipulé en numéraire ou lingots ; mais la loi du 15 germinal a transformé les lingots & le numéraire en mandats.

D'autres plus heureux ont contracté en denrées, & leur base est restée immobile ; d'autres enfin s'affranchissant de l'entrave des baux, n'ont fait que des conventions fugitives & ont assuré leurs paiemens par des anticipations : de là les plus étranges inégalités dans la position des propriétaires, & au milieu de ces inégalités une contribution uniforme, nulle pour le trésorpublic, nulle pour une partie des contribuables, mais encore accablante pour les autres.

Il semble d'abord que rien n'est plus simple que de ramener la justice dans toutes ces transactions, de rendre à la propriété tous ses droits & au trésor public des perceptions véritables ;

Et d'abord tout est déja fini sur les loyers stipulés en denrées. Les parties contractantes ont tout prévu ; elles ont calculé toutes les chances, & se sont soumises à toutes. La loi n'a plus rien à faire pour elles ; car, dans les conventions, la loi ne doit commander que quand les volontés ne s'accordent pas.

Rien à dire sur les conventions fugitives, sur celles qui sont exécutées : c'est au passé qu'elles appartiennent, & l'empire de la loi ne s'étend pas sur ce qui est consommé.

Quant aux baux stipulés en lingots, en numéraire, il n'y a rien encore à faire que de révoquer ce qui jamais n'auroit dû être ordonné. Que les transactions soient rendues à la bonne foi qui les avoit formées ; que la loi du 15 germinal qui ne peut plus régler l'avenir, cesse de commander au passé.

Resteront les baux consentis avant la révolution ou dans les

premières époques de la révolution en valeurs indéterminées, qui pouvoient être interprétées ou numéraire ou papier.

Et les baux passés sous la dégradation du signe monétaire, soit qu'ils aient été posés sur les anciennes bases, soit que le prix en ait été calculé sur la valeur décroissante de l'assignat ou du mandat.

Ici naissent les difficultés; elles naissent, non pas toutes de la chose, mais la plus grande partie des circonstances mêmes.

Et en effet, à ne consulter que la nature des conventions, le bail consenti avant la révolution ou dans les premières époques de la révolution, étoit évidemment stipulé en valeurs réelles, en valeurs métalliques ou équivalentes aux valeurs métalliques : rien n'autorisoit alors à prévoir l'altération du signe monétaire; rien n'offroit à la prévoyance commune la perspective d'une dégradation prochaine & rapide dans les valeurs représentatives.

Ainsi le locataire placé dans cette circonstance ne peut invoquer ni des événemens qu'il n'avoit pu calculer, ni des chances qu'il ne lui avoit pas été donné de deviner.

Mais la révolution a trompé tant d'espérances, détruit & déplacé tant de fortunes ! des engagemens qu'on avoit contractés, qu'on avoit pu sagement contracter en 1789, 1790, 1791, seroient aujourd'hui pour plusieurs de ceux qui s'y sont soumis, des engagemens ruineux, inexécutables.

Les forcer à en subir la rigueur, ce seroit commander leur désastre, sans ajouter peut-être rien de réel au revenu du propriétaire.

Ici donc les circonstances veulent qu'on fasse fléchir les principes, qu'on entre dans les intérêts du locataire, qu'on lui laisse au moins la faculté de résilier son bail.

Et c'est à lui seul qu'on doit la laisser, car lui seul peut avoir intérêt & nécessité de le faire.

Mais le lien du bail ne peut pas être rompu tout-à-l'heure. Une loi seroit atroce qui jeteroit tout à-coup une partie des citoyens hors de leurs asyles, les livreroit à la merci de la cupidité ou aux horreurs d'une vie errante & sans foyers.

Il faut donc accorder nécessairement une prolongation de jouissance & imposer encore au propriétaire un sacrifice que lui commanderoit sa sensibilité ; mais ce sacrifice, il faut qu'il soit le moindre possible, sous peine de devenir un excès d'injustice.

Ce n'est pas là sans doute une justice rigoureuse, telle que la doivent les lois dans les circonstances communes : c'est la justice du législateur qui balance tous les intérêts, & fait céder dans les temps difficiles la considération de la propriété privée aux considérations plus puissantes de l'humanité.

Des locataires pourront abuser de l'indulgence des lois, comme ils ont abusé de leurs erreurs, de leurs imperfections & de toutes les chances révolutionnaires.

Ils rompront des engagemens dont ils ont déja méconnu l'esprit, des engagemens qu'ils pouvoient remplir, qu'ils pourroient remplir encore.

Mais l'ordre public est à ce prix ; il ne faut pas porter l'inquisition dans toutes les fortunes ; il ne faut pas lier indistinctement tous les locataires à un joug qu'une grande partie d'entre eux ne pourroient pas porter, & ils ne pourroient pas le porter, parce que des évènemens imprévus, des évènemens que la prudence humaine ne pouvoit pas maîtriser, leur en ont ravi la faculté.

C'est ici que doit parler la conscience publique, & sa voix doit faire taire tous les intérêts particuliers.

Croyons au reste, que de cette faculté de résilier, bien peu de citoyens en useront qui ne soient pas en effet forcés de le faire.

Il n'est point d'individu, point de famille qui ne ra-

chète par des sacrifices les risques, les embarras, les dépenses d'un déménagement; & si encore ce déménagement se trouvoit placé dans une saison rigoureuse, on peut bien être assuré que ceux qui profiteront de l'indulgence de la loi, feront des citoyens vraiment malheureux, vraiment réduits à l'impuissance de remplir leurs engagemens.

Des baux consentis à des époques postérieures, une partie & la plus grande partie peut être reposent encore sur les anciennes bases; d'autres ont été calculés sur la dépréciation du signe monétaire.

Les uns & les autres n'offrent que des données incertaines aux législateurs.

Dans le premier cas, la dégradation trop manifeste du signe monétaire ne permet pas de penser que les parties contractantes n'en aient pas apprécié les effets, n'en aient pas prévu les conséquences. On pourroit donc présumer que leur intention a été de les subir; mais elles n'auront pas voulu les subir toutes. Et à quel point de la dégradation pourrez-vous les arrêter?

Mais aussi, d'un autre côté, n'est-il pas vraisemblable qu'elles ont regardé cette dépréciation comme un accident momentané, qu'elles ont vu la nécessité d'un prompt retour aux valeurs réelles, & que sous le règne du signe dégradé leur intention ne s'est attachée qu'à ce signe réel dont elles prévoyoient le retour?

Et ceux qui ont calculé au hasard la valeur décroissante du signe représentatif, comment fixerez-vous aujourd'hui le terme auquel leur imagination l'avoit arrêtée? comment retrouverez-vous les élémens dont ils avoient composé leurs calculs? Il n'appartient point à la loi d'appliquer les tâtonnemens aux conventions des citoyens, de les interpréter, & sur-tout de leur donner à toutes une mesure commune.

Que lui reste-t-il donc à faire? les renvoyer à leur cons-

cience, les établir les interprètes & les juges de leurs intentions. Que s'ils ne peuvent s'accorder, les renvoyer à des arbitres qui concilieront leurs intérêts.

Mais si le prix fixé par les arbitres est au-dessus des moyens du locataire, & ses moyens, c'est sa conscience qui les juge, il faut bien, & les circonstances le commandent, que la loi lui laisse la faculté de résilier son bail, & encore le temps de chercher un autre asyle.

Cela blessera, comme je l'ai déja dit, l'intérêt du propriétaire. Mais d'un côté ou de l'autre, il faut que quelques intérêts soient blessés, & c'est à ceux des débiteurs que la loi doit le plus de ménagement.

Un autre malheur encore, c'est que le trésor public n'entrera point, ne pourra point entrer dans les sacrifices qui seront imposés à quelques propriétaires; ils n'auront point touché tous leurs revenus en valeurs réelles; ils n'en devront pas moins toute leur contribution.

Citoyens représentans, ce que je vous ai montré comme la manière la plus naturelle, la plus juste de rétablir la balance entre le propriétaire & le locataire, la résolution du Conseil des Cinq-cents l'offre à votre approbation.

Elle laisse aux baux en denrées toutes leur force; elle la rend toute aux stipulations faites en numéraire ou en lingots.

Elle abandonne à la foi des citoyens les transactions momentanées, & reconnoît que la loi ne peut avoir d'empire sur ce qui n'est plus, sur les conventions exécutées.

Quant aux baux consentis avant la révolution ou dans les premières époques de la révolution, jusqu'au premier nivôse de l'an 3, elle les rappelle à leur interprétation véritable; le prix en sera payé en numéraire ou en mandats au cours.

Mais si le locataire ne peut subir cette loi, il aura la faculté de délaisser sa jouissance; & à cette condition, il

jouira encore, jusqu'au premier frimaire, & ne paiera que comme il payoit auparavant.

Quant aux baux qui ont été passés dans le temps de la dégradation la plus marquée du signe monétaire, & cette époque commence au premier nivôse de l'an 3, les parties contractantes se régleront entre elles de gré à gré; si elles ne peuvent s'accorder, des arbitres prononceront.

Si le locataire ne croit pas pouvoir subir la condition qui lui sera faite par les arbitres, il aura la faculté de délaisser sa jouissance avant le premier frimaire; & jusqu'à cette époque, il paiera comme il payoit auparavant.

Telles sont, citoyens, les dispositions dont je vous ai démontré, non pas la justice absolue, mais la convenance & la nécessité.

La nécessité! le mot est dur dans la bouche, mais il est sur-tout amer au cœur du législateur.

J'entends le cri qui s'élève au fond des vôtres: & les rentiers, & les pensionnaires.... Ce cri s'est fait entendre aux cœurs de vos commissaires avec toute sa force & toute son énergie.

Au premier aspect de cette résolution, ils ont désiré un moment qu'elle ne fût pas soumise à votre délibération. J'ai désiré un moment que mes collègues me permissent de n'être pas leur organe. Mais, citoyens-représentans, ce premier sentiment a cédé à des idées plus consolantes: cette résolution, qui peut frapper des rentiers & des pensionnaires, est aussi un remède pour plusieurs d'entre eux, & elle est pour tous le gage d'un changement heureux dans leur situation.

Tous les rentiers, tous les pensionnaires, ne sont pas sans propriété foncière.

Il en est qui ont des biens ruraux: ceux-là, vous les avez

ſecourus par la loi ſur les fermages : il en eſt qui ont des maiſons ; vous les conſolerez en ramenant les valeurs réelles dans le paiement des loyers.

Ceux qui n'ont que des rentes & des penſions, trouveront, dans le rétabliſſement des contributions, la certitude d'un paiement en valeur métallique.

Déjà celles que les propriétaires de maiſons verſeront dans le tréſor national, s'éleveront à 35 ou 40 millions.

Ce ſeront 35 ou 40 millions dont s'accroîtra le revenu deſtiné à l'acquittement des arrérages de la dette publique.

Chaque jour, & nous l'attendons du zèle de nos collègues du Conſeil des Cinq-Cents ; chaque jour quelque réſolution nouvelle ajoutera aux revenus de la République ou diminuera de ſes dépenſes, &, ſoit par des économies, ſoit par des recettes, agrandira le patrimoine des rentiers & des penſionnaires.

Ce ſera déſormais la penſée habituelle des légiſlateurs, l'objet le plus touchant & le plus juſte de leurs ſollicitudes.

D'un autre côté, citoyens-repréſentans, quand vous déſobſtruez les canaux de la circulation, quand vous faites revivre des propriétés ſtériles, vous rendez aux citoyens la bienfaiſance & les vertus.

Sous le règne de la terreur, ſous l'empire d'un papier-monnoie dégradé, le commerce des ſentimens étoit mort comme celui des productions de la terre & de l'induſtrie.

Un égoïſme farouche, inſenſible, avoit mis autour des cœurs un rempart d'airain ; on ſe refuſoit aux épanchemens de l'amitié, à toutes les affections de la nature : mais dès qu'un foible rayon de bonheur commence à ſe montrer, l'eſpérance renaît, elle embellit le préſent, elle donne la certitude de l'avenir ; avec elle renaiſſent les ſentimens fraternels ; les familles ſe preſſent, les amis ſe rattachent, la

bienveillance se propage ; on rougit d'être seul heureux ; on veut que les autres le soient ; on sent le besoin de communiquer & de répandre sa félicité.

Ainsi, quand nous paroissons ne soulager qu'une classe de citoyens, soyons convaincus que nous en soulageons plusieurs : le bien ne s'arrête point dans son cours, & il est contagieux comme le mal même.

Votre commission vous propose d'approuver la résolution.

A PARIS, DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.
Fructidor, an IV.